



## Etapa 1

## Resumen Ejecutivo

### Presentación

El siguiente documento corresponde a una síntesis de los resultados de la Etapa 1, Diagnóstico Estratégico, elaborado en el marco del *Estudio Actualización Plan Regulador Comunal de Valdivia*. La etapa se abocó a analizar la evolución y crecimiento del territorio, visualizando sus procesos de desarrollo e identificando sus requerimientos y demandas para la prospección del desarrollo urbano futuro.

El diagnóstico estratégico establece las condiciones de restricción para la planificación comunal, en conjunto con el marco de posibilidades existentes en el territorio de estudio, considerando la estructura de uso y demanda de suelo en función de las necesidades sectoriales de cobertura (vivienda, servicios y equipamiento urbanos para sus habitantes relacionando la oferta y la demanda), las condiciones establecidas en los instrumentos de planificación e inversiones a nivel comunal e intercomunal (marco regulatorio), la identificación de riesgos para el asentamiento de actividades y la vocación territorial de la comuna y de las áreas que la conforman. El diagnóstico estratégico se orienta, por lo tanto, a evaluar las condiciones de planificación comunal, considerando las dinámicas y características de la propia comuna, para establecer el cuerpo de problemáticas necesarias de abordar de tal forma de aproximarse a los criterios de planificación deseada.

La metodología seleccionada para elaborar el Estudio contempla una propuesta preliminar de Zonificación Estratégica del área de planificación, como hipótesis de trabajo e instrumento de diagnóstico. Esta zonificación es un insumo para la elaboración del Modelo Urbano Territorial (MUT) que dará origen al proyecto de Plan Regulador Comunal. La estructura preliminar de zonas considera también la propuesta de un nuevo límite urbano.

El MUT constituye una plataforma de imagen urbana deseada y de gestión operativa para la normativa del Plan Regulador Comunal, a partir de la identificación de áreas específicas de intervención urbana, estableciendo sobre estas áreas propuestas de orden funcional y espacial. La base para la configuración del MUT es el diagnóstico integrado y los escenarios posibles de planificación que han derivado tanto de los resultados del diagnóstico como de la identificación de políticas y prioridades de desarrollo urbano. Las políticas y prioridades son establecidas por la institución municipal y la comunidad durante la realización de talleres de planificación, a realizarse durante la segunda etapa del Estudio.

## 1 Zonificación Estratégica del Área de Planificación

A partir de la necesidad de generar criterios de ordenamiento espacial y homologación de zonas de usos de suelo existentes, la Zonificación Estratégica se ha formulado en base a: i) las características geográficas del territorio, ii) la homogeneidad de las zonas, iii) las barreras del espacio construido, como la vialidad estructurante, iv) los rasgos de identidad, v) La existencia de proyectos, emprendimientos inmobiliarios y/o planes seccionales sobre el área, y vi) actividades predominantes sobre el área (usos de suelo industrial, habitacional o de servicios).

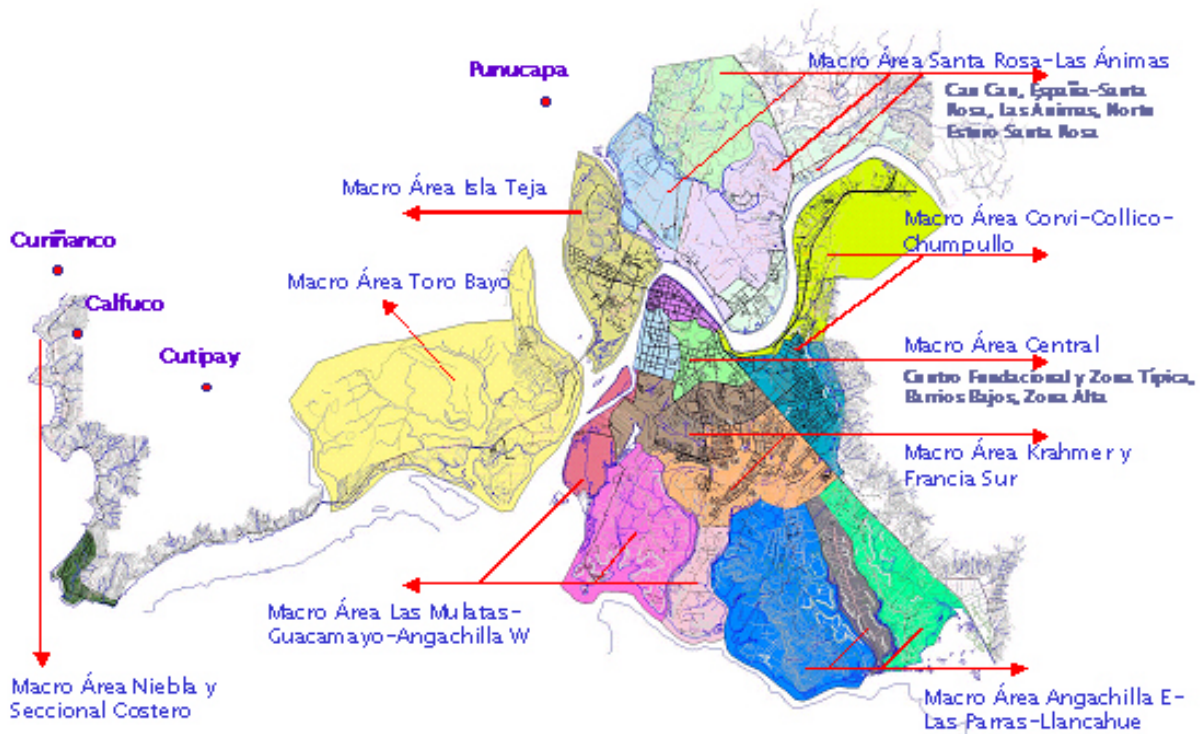


La zonificación estratégica es un instrumento y no un fin en si mismo, por lo que su objetivo fundamental es contribuir a generar una plataforma base de planificación sobre la cual se definirá el MUT y luego el nuevo PRC. La propuesta de Zonificación Estratégica constituye, por lo tanto, una hipótesis de trabajo y es instrumental para fines metodológicos y de diagnóstico.

La Tabla siguiente contiene la estructura de zonas propuestas, y luego se presenta el Mapa Preliminar de Zonificación Estratégica para Valdivia, definiendo de esta forma el área que se propone como objeto de planificación del desarrollo urbano.

**Tabla Zonificación Estratégica Comuna Urbana de Valdivia**

<b>A. VALDIVIA SUR</b>		
Macro Área Sector Central	1	Zona Centro Fundacional y Zona Típica
	2	Zona Barrios Bajos
Macro Área Sector Krahrmer – Francia Sur	3	Zona Alta
	4	Zona Krahrmer
	5	Zona Francia Sur
Macro Área Sector Corvi – Collico	6	Zona Corvi
	7	Zona Collico – Chumpullo
	7.1	Zona Estero La Caleta
Macro Área Sector Las Mulatas – Guacamayo – Angachilla W	8	Zona Miraflores – Las Mulatas
	9	Zona Alto Guacamayo (seccional)
	10	Zona Estero Angachilla W
Macro Área Sector Angachilla E – Las Parras – Llancahue	11	Zona Angachilla E
	12	Zona Estero Las Parras
	13	Zona Estero Llancahue
<b>B. ISLA TEJA</b>		
Macro Área Isla Teja	14	Zona Isla Teja
<b>C. SANTA ROSA – LAS ÁNIMAS</b>		
Macro Área Sector Las Ánimas – Santa Rosa	15	Zona Cau Cau
	16	Zona España – Santa Rosa
	17	Zona Las Ánimas – Santa Elvira
	18	Norte estero Santa Rosa
<b>D. TORO BAYO</b>		
Macro Área Sector Toro Bayo – Los Notros – Río Cruces	19 – 19.1	Zona Torobayo – Los Notros (costa y expansión interior)
	19.2	Zona ribereña Río Cruces W
<b>E. CORREDOR COSTERO NIEBLA – LONCOYÉN</b>		
Macro Área Costera	20	Zona Corredor Niebla – Loncoyén
<b>F. CORREDOR TORO BAYO – NIEBLA</b>		
Macro Área Corredor Punta Cutipay – Niebla	21	Zona Agua del Obispo, Tres Espinos, Pino Guacho y Las Canteras
<b>G. SECTORES DE PROSPECCIÓN URBANA</b>		
	22	Sector Punucapa
	23	Zona Curiñanco (Seccional Calfuco – Curiñanco)
	24	Zona Cutipay

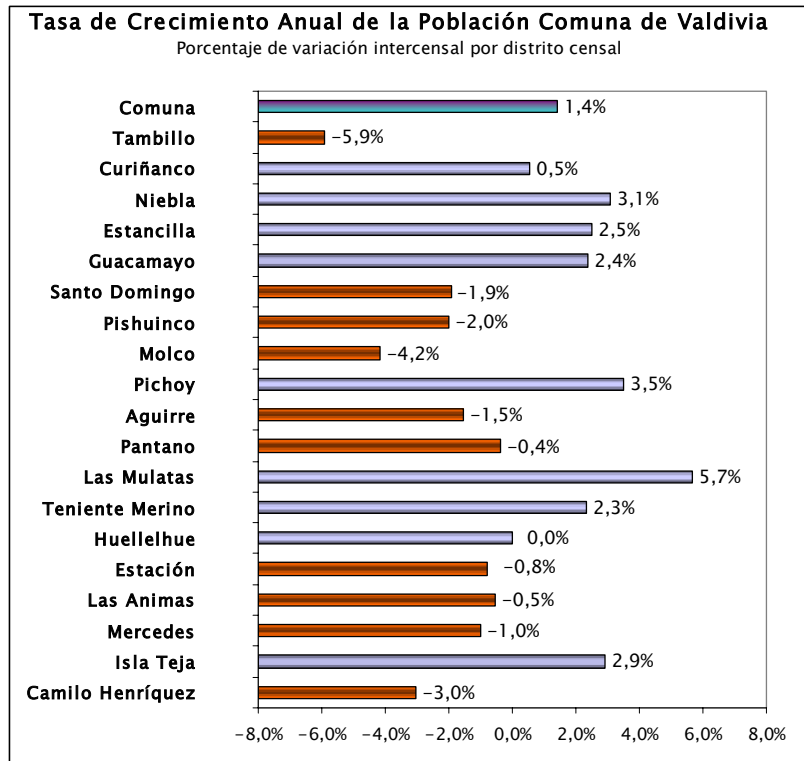
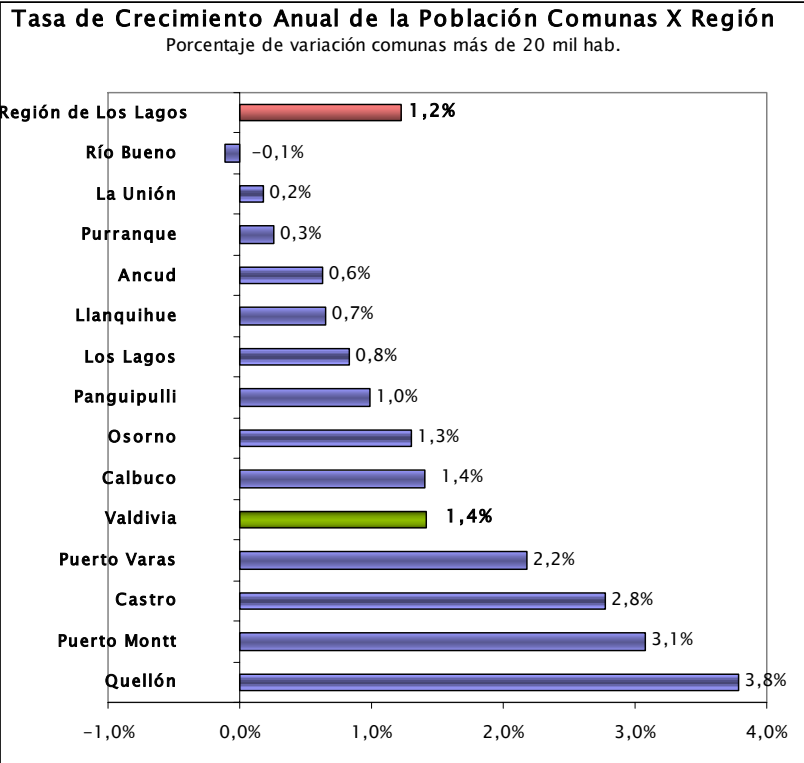


## 2 Sistema Demográfico y Económico

La Región de los Lagos tiene una baja dinámica poblacional en relación al nivel nacional, que igualmente es considerado como bajo (1,9%). La Comuna de Valdivia supera levemente esta tendencia, pero también es una comuna con bajo crecimiento poblacional. Las Comunas dinámicas cuyo tamaño es de más de 20 mil habitantes en la región son Castro, Puerto Montt y Quellón.

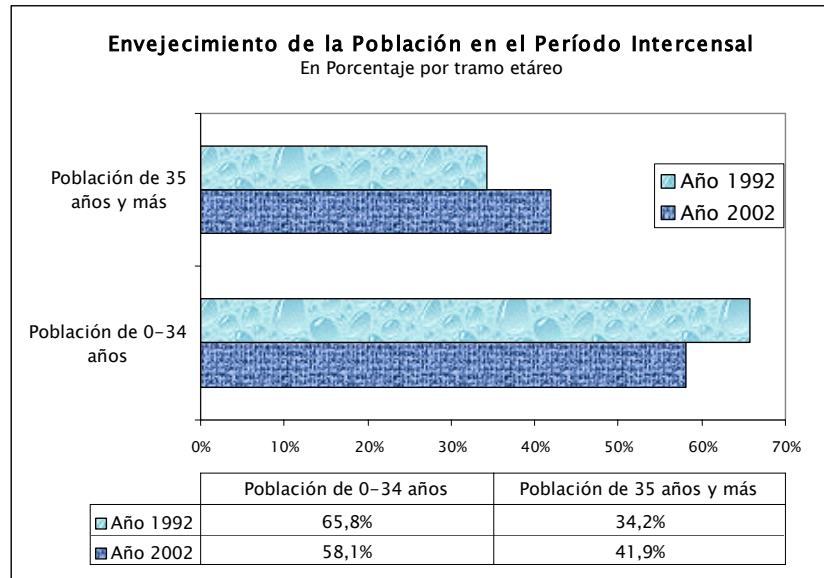
A nivel comunal, la dinámica poblacional es heterogénea. Existen distritos censales que tienen una fuerte expansión, mientras que otros sufren en el período intercensal un fuerte proceso de despoblamiento, según indica el Gráfico siguiente.

Los Gráficos siguientes expresan la situación descrita para los niveles regional y comunal.

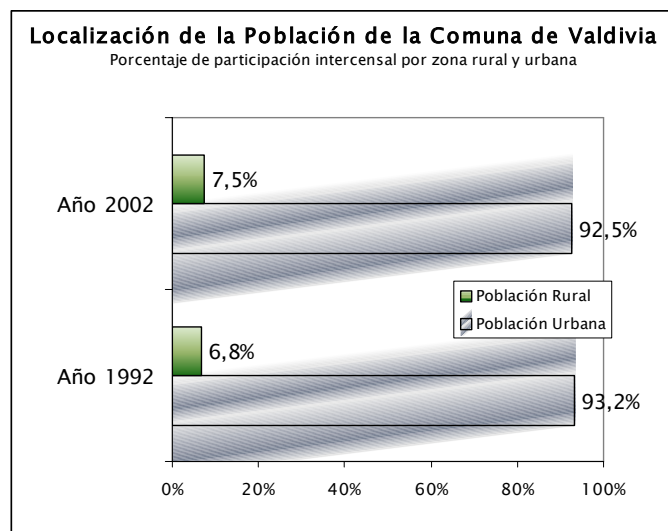




En el último período intercensal se ha producido un envejecimiento de la población. La población de 0 a 34 años ha disminuido su participación en el total en 8%.



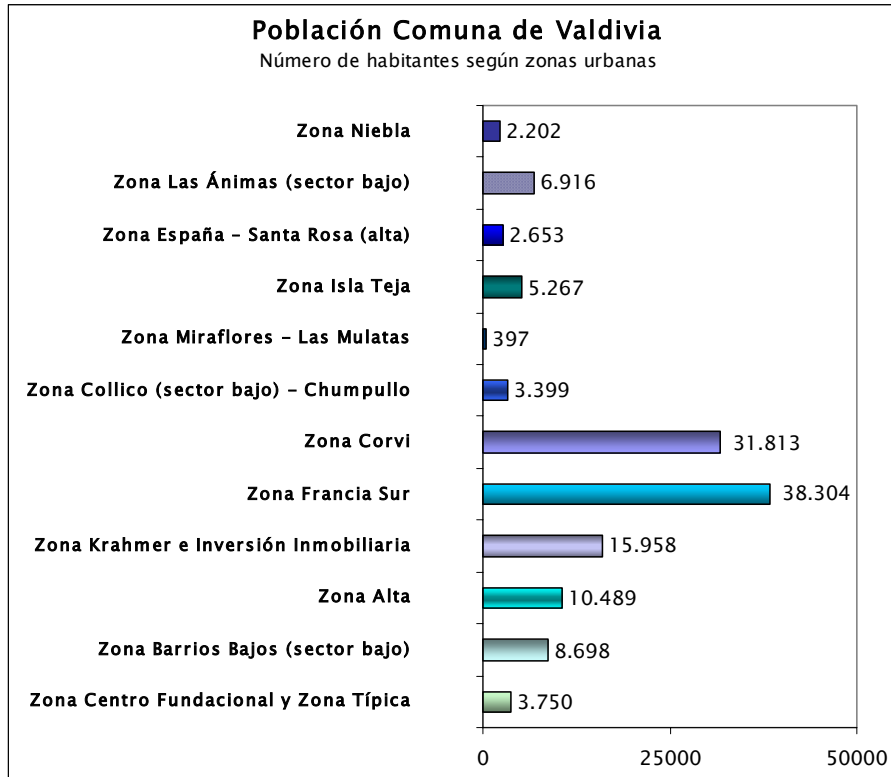
En cuanto a la relación urbano rural, no se ha verificado un proceso de despoblamiento de la zona rural, lo que es característico del país<sup>1</sup>. La población rural ha sido levemente más dinámica que la población urbana, haciendo que la población rural aumente levemente su participación en la población total. Aún así, Valdivia es una comuna con baja ruralidad.



<sup>1</sup> A nivel nacional, el índice de ruralidad es de 13,4%, en tanto que en la región de Los Lagos es de 32%.



En la zona urbana de Valdivia vive un total de 129 mil personas, según el Censo 2002. Si se proyecta la población al año 2005 vigente se tiene una población de 133 mil personas. A nivel urbano y considerando la estructura de zonas estratégicas propuesta<sup>2</sup>, en la comuna existe una fuerte concentración de la población en las zonas Corvi (29%) y Francia Sur (24%).

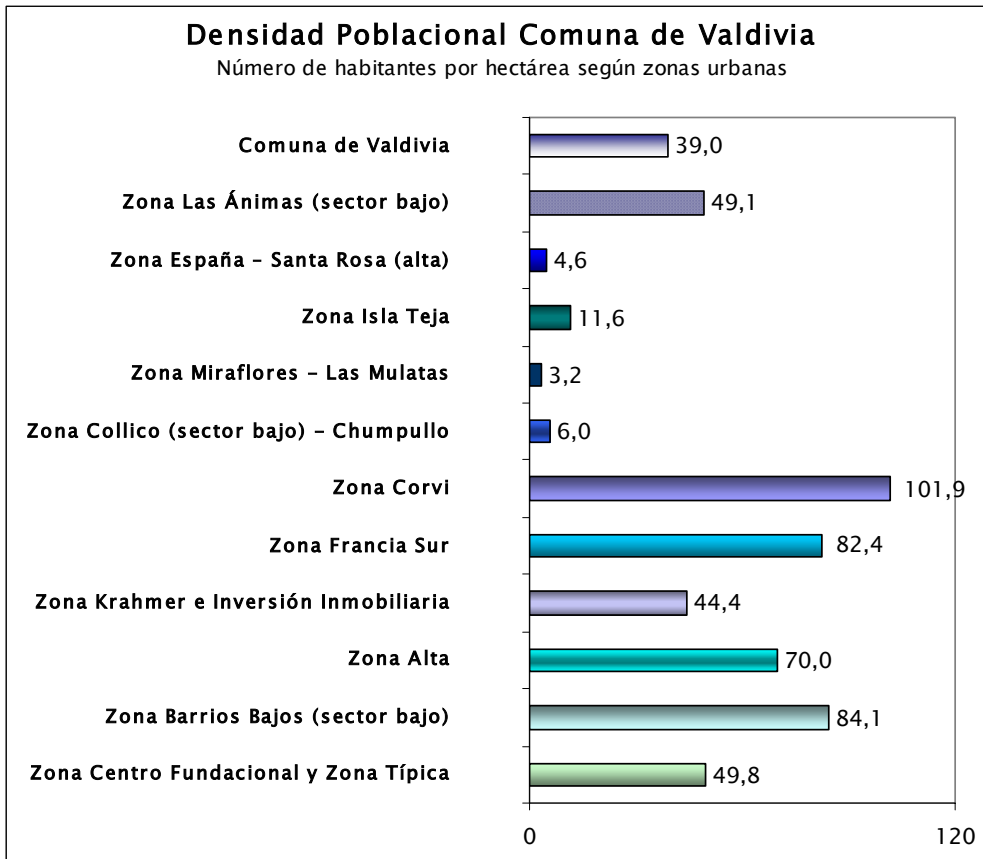


Para el año 2015, considerando la misma tasa de crecimiento establecida (1,4%), la ciudad tendrá una población de 156 mil habitantes.

En relación a la densidad de la zona urbana, ésta es de 39 habitantes por hectárea en promedio, con zonas densas que superan los 80 habitantes por hectárea. El PRC actual tiene múltiples disposiciones en esta materia y en los últimos seccionales se ha propuesto altas densidades. Particularmente el Plan Seccional Costero Niebla-Los Molinos-San Ignacio propone una densidad de hasta 175 hab/há, y en el caso del Seccional Guacamayo se propone una densidad de hasta 400 hab/há..

El Gráfico siguiente ilustra la densidad poblacional de la comuna de Valdivia.

<sup>2</sup> Debe aclararse que los gráficos no incluyen todas las zonas propuestas, puesto que el análisis se basa en la información censal INE en relación a población urbana. Por ello, zonas estratégicas como Guacamayo, Angachilla o Llancahue son consideradas no urbanas.



En el Cuadro siguiente se realiza una proyección de densidades considerando distintos escenarios de extensión urbana, esto es, incluyendo sólo el área consolidada actual (primera columna), incluyendo la superficie prevista por el PRC vigente (segunda columna) y por último prospectando la extensión de los límites en base a las zonas estratégicas propuestas. Es importante indicar que una gran parte de la superficie de expansión está restringida en su uso. En tal sentido se generan densidades diferenciadas en virtud del uso real que tendrán las áreas de expansión.

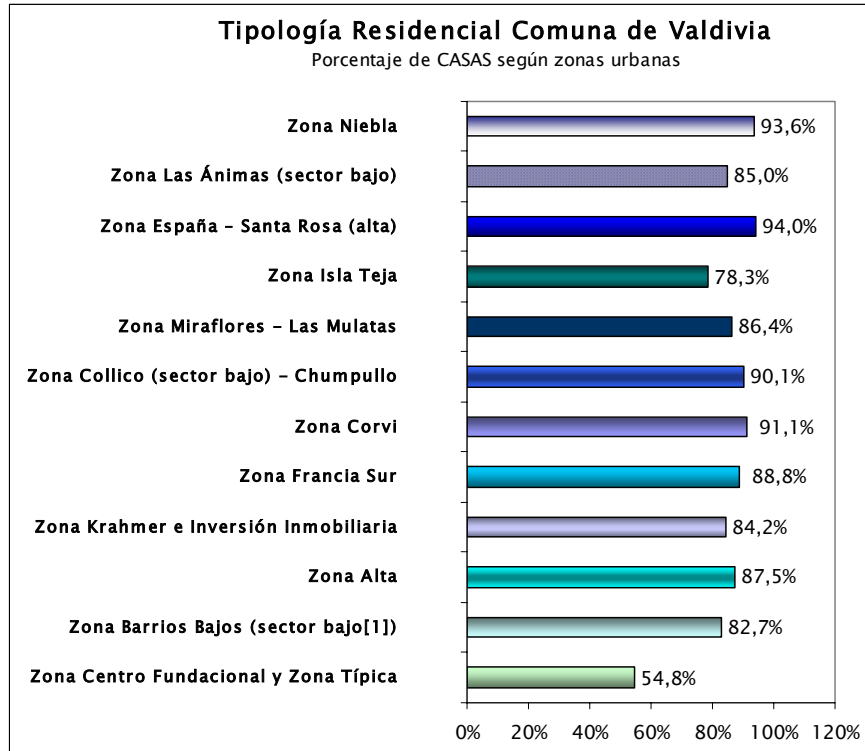
	Población	Densidad		
		Consolidada	Actual Límite	Propuesta
Año 2002	129.952	39,0	22,4	12,6
Año 2015	155.939	46,8	26,9	15,1
Año 2025	179.414	53,9	30,9	17,4
Año 2035	206.422	62,0	35,6	20,0

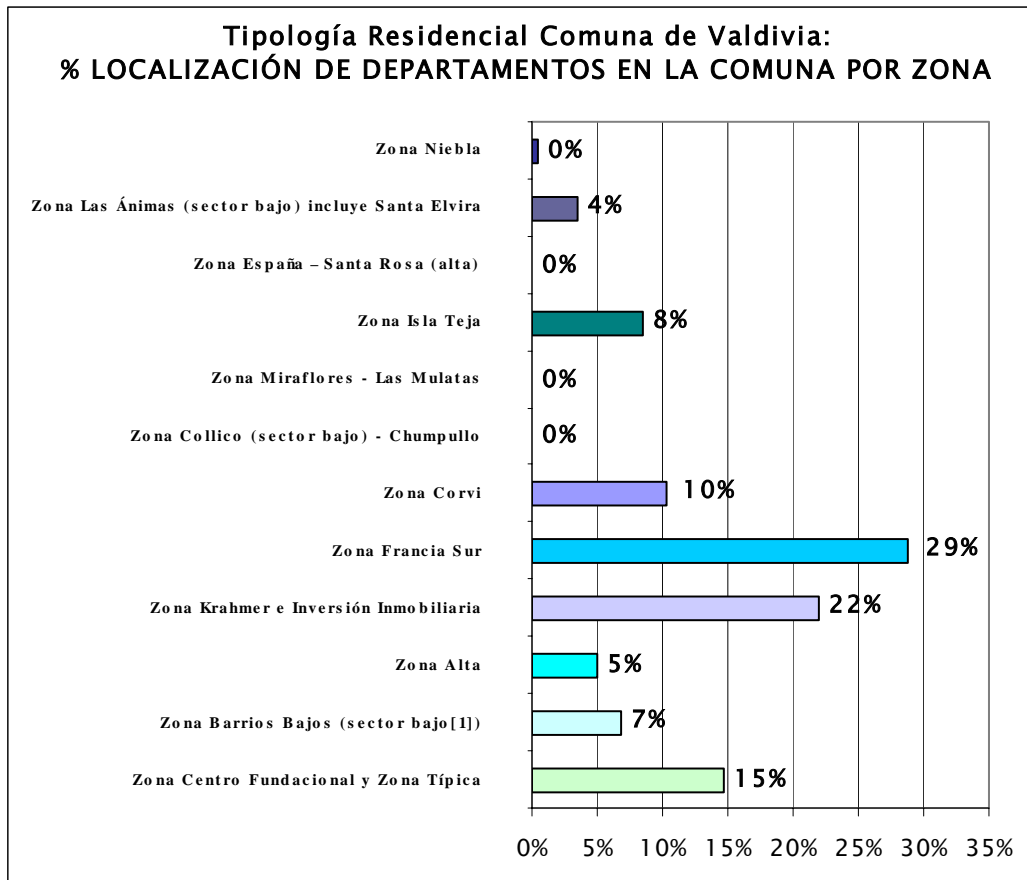
Superficie	Superficie		
	Consolidada	Actual Límite	Propuesta
Superficie	3.331 hás	5.800 hás	10.300 hás



En relación a las características de la edificación, la tipología residencial predominante en la zona urbana es la casa, representando esta modalidad un 87% de las viviendas totales. Sólo la zona centro escapa a esta tendencia y en menor medida la Isla Teja.



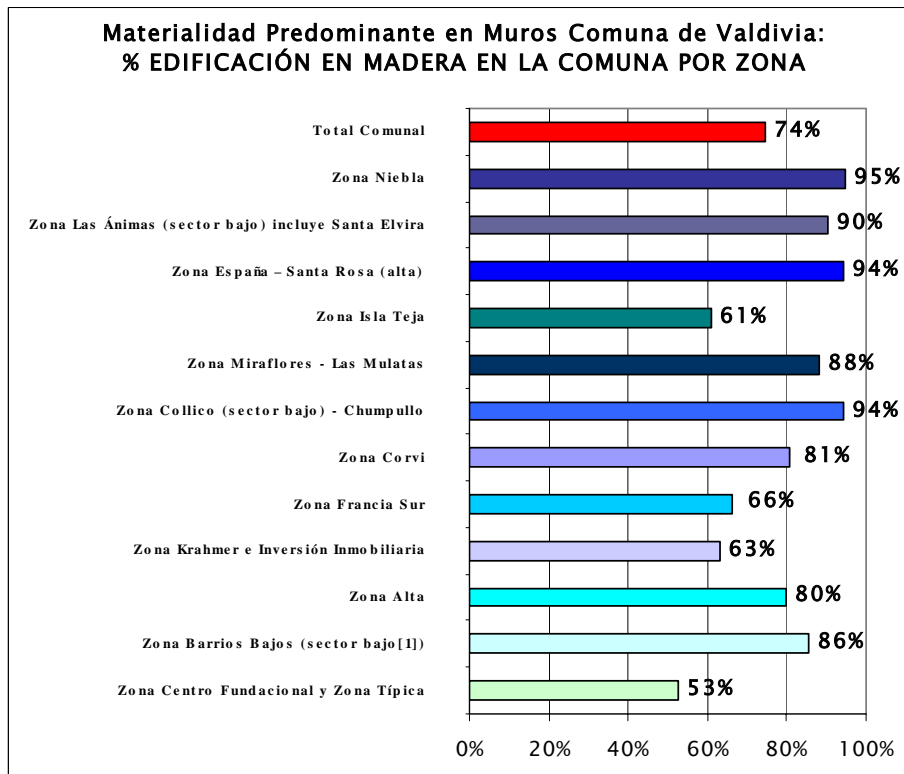
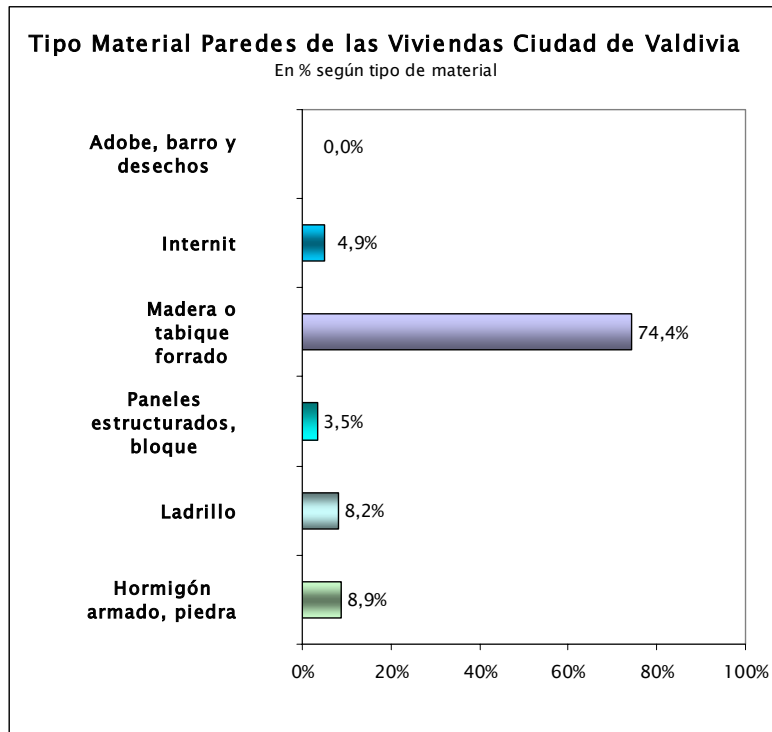
Los departamentos representan el 4% de la tipología de vivienda y su localización se concentra en las zonas Francia Sur y Krahrmer.



El material predominante en la edificación es la madera o tabique forrado (74% de las viviendas). Esta es una característica regional tiene el 82% de las viviendas de la región. A nivel nacional las paredes exteriores de madera sólo representan el 13%.

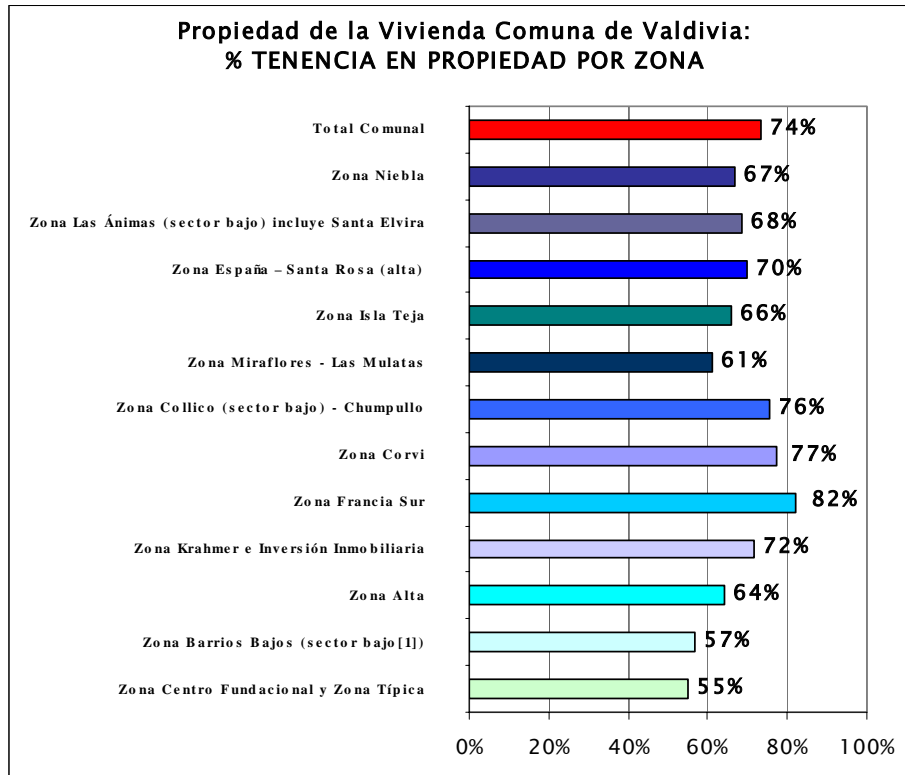
En las distintas zonas urbanas esta condición ha ido cambiando, observándose que las zonas Isla Teja, Krahrmer y Francia Sur se están alejando del promedio comunal en la materialidad predominante.

Los Gráficos siguientes expresan esta situación.

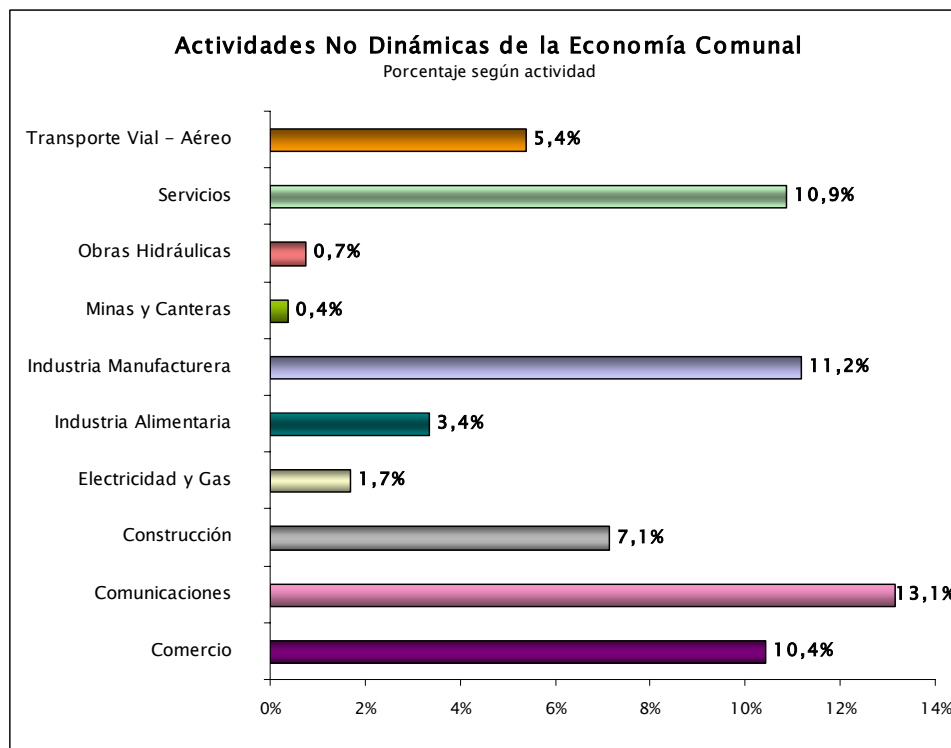
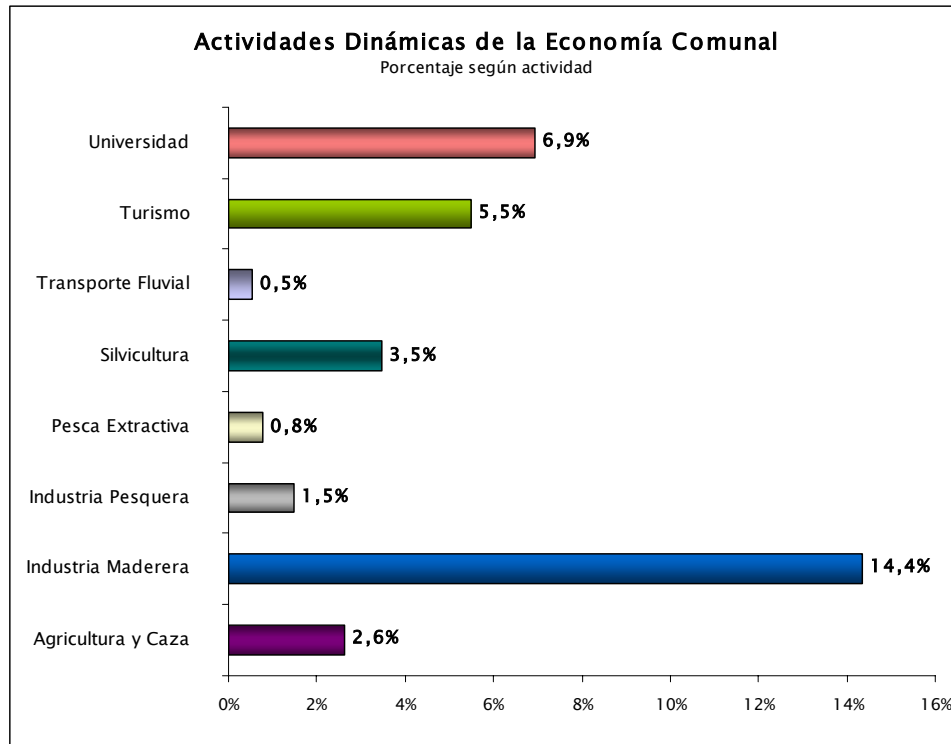




Respecto de la tenencia, el 74% de las viviendas de la zona urbana se tienen en propiedad, manteniéndose esta situación dentro de los promedios regional y nacional. Existen algunas diferencias importantes en las zonas Centro y Barrios Bajos que tienen un importante stock en arriendo (37%).

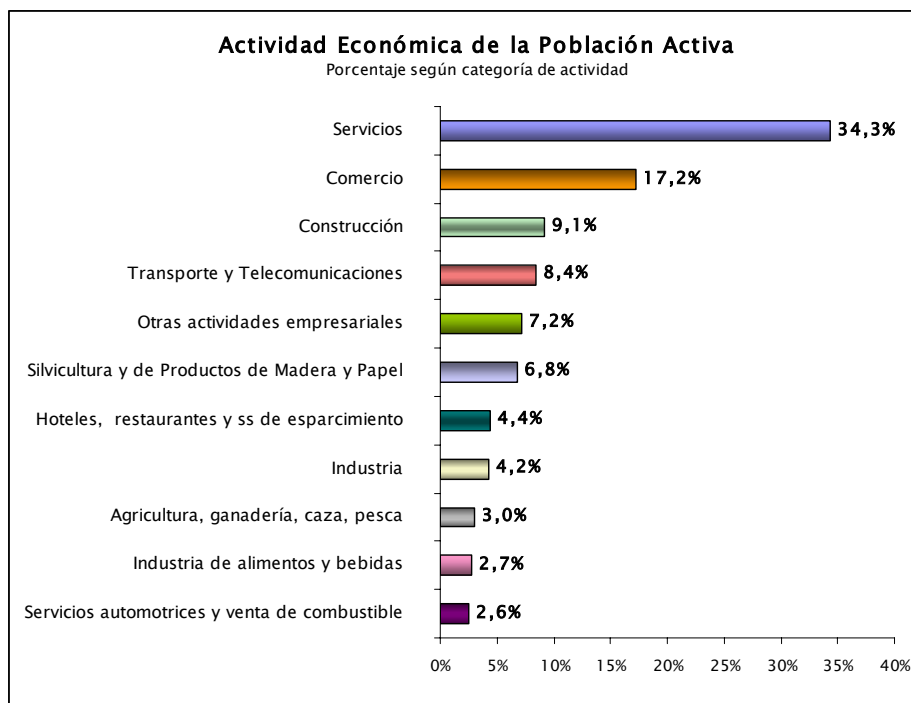


En relación a la actividad económica, los siguientes Gráficos muestran la composición de actividades dinámicas y no dinámicas en la economía de la región de Los Lagos. Las dinámicas se vinculan al hecho que su crecimiento no depende del mercado interno y porque a través de procesos de encadenamiento genera el crecimiento del resto de la economía. Por su parte, las actividades no dinámicas son de crecimiento lento ya que dependen del crecimiento del mercado interno. Su desarrollo depende de procesos de encadenamiento con las actividades dinámicas.

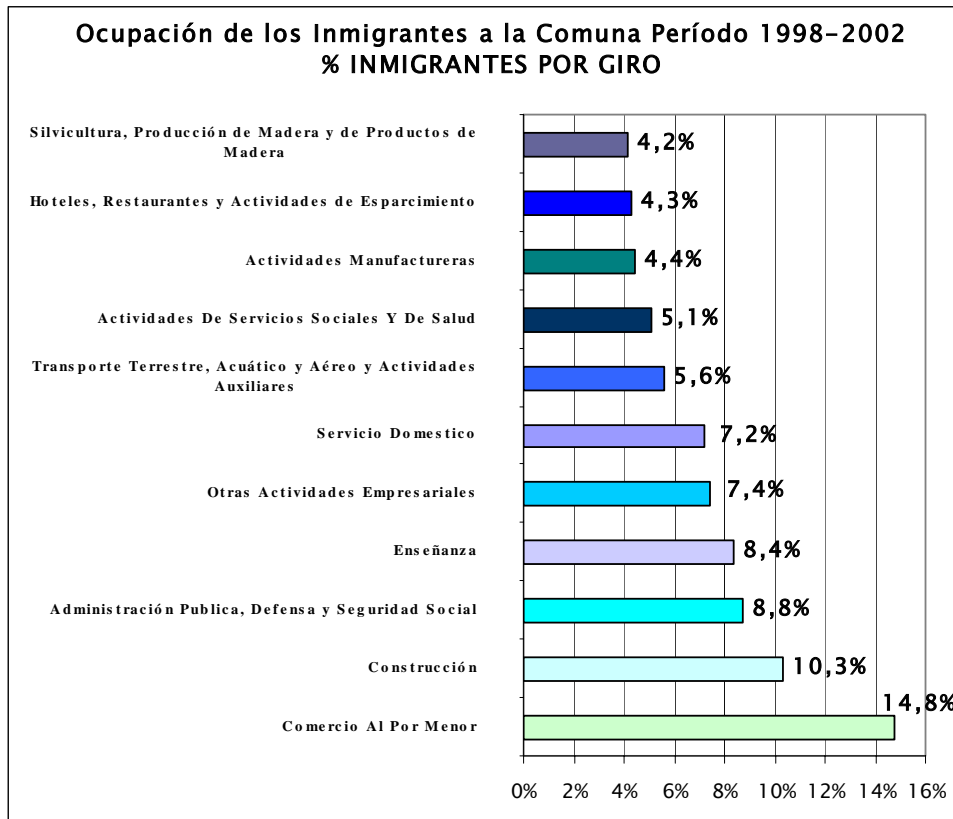




El Gráfico siguiente ilustra la baja participación del empleo de las actividades dinámicas en el total. El empleo se concentra en los Servicios y el Comercio en más del 50%.



Según indica el Gráfico siguiente, las principales actividades atractoras de población son el comercio, la construcción y los servicios. Las actividades turísticas sólo tienen un 4% de relevancia como sector dinámico atractor de población. Igual importancia tiene el sector de la madera y el resto de actividades manufactureras



La base económica provincial está constituida por un sector forestal relevante de alto valor agregado, un sector agropecuario moderno y especializado, un desarrollo industrial con vocación marítima y un desarrollo turístico diversificado

### 3 Medio Físico Natural

#### Paisaje y Ecosistemas

La destrucción del bosque nativo es un grave problema que está afectando a todas las regiones del país y también a la X Región, incluidas la comuna de Valdivia donde se puede apreciar la corta del bosque nativo para ser reemplazado por plantaciones forestales de eucaliptos y pinos, con graves consecuencias inmediatas y directas como es la pérdida de numerosas especies animales y vegetales, así como indirectas al cambiar las características de los suelos, del ciclo hídrico y en el largo plazo del clima.

Numerosas leyes, convenciones y decretos han intentado conservar y proteger el bosque nativo, incluso desde la colonia, pero han sido insuficientes y la destrucción se mantiene hasta hoy día. La sustitución del bosque nativo por plantaciones forestales es consecuencia en gran medida de los subsidios otorgados a la forestación. También la corta del bosque para habilitar terrenos con fines agropecuarios es una situación



recurrente en la X Región. Otras causas que han contribuido en la destrucción del bosque son las plantas astilladoras, que se abastecen tanto de madera de plantaciones como de madera proveniente del bosque nativo. La producción de leña y carbón ha sido otro de los destinos de la madera extraída.

Los bosques laurifoliados han sufrido históricamente una destrucción paulatina, transformándose áreas pantanosas en matorrales secundarios y praderas antropogénicas. Por su parte los caminos, cercos de los campos y límites de los bosques se encuentran orillados por la zarzamora y el espinillo, ambos de gran agresividad. La quema indiscriminada de la vegetación ha sido una práctica frecuente como forma de despejar terreno para la agricultura, ganadería y plantaciones forestales, acusando graves daños al ecosistema y alterando el paisaje. Numerosas especies vegetales han restringido su distribución y se encuentran actualmente con problemas de conservación. De igual manera, muchas especies de fauna silvestre se han visto amenazadas al disminuir drásticamente sus hábitats, incluyendo varias especies de aves y mamíferos. Se debe considerar que en comunidades formadas por más de 20 especies arbóreas han sido reemplazadas por extensos monocultivos, generalmente pino o eucalipto. Los daños al ecosistema debido a las pérdidas de nutrientes y la erosión de los suelos se generan durante los primeros tres a cuatro años de la plantación forestal.

En relación a los efectos en las cuencas hidrográficas, los bosques nativos regulan en mejor forma la escorrentía, cuando las precipitaciones son altas, porque tienen mayor capacidad para interceptarlas y para almacenar el agua en el suelo. Se han registrado diferencias importantes en la calidad de las aguas al comparar cuencas reforestadas con pino versus vegetación nativa, según mediciones efectuadas en Valdivia, con concentraciones de sedimentos en el agua de las cuencas cubiertas de pino adulto.

El paisaje natural de Valdivia, con la selva valdiviana como componente fundamental, se encuentra muy alterado y son pocas las áreas que aún conservan una vegetación prístina, por lo cual es fundamental mantener la protección de estas áreas. Valdivia presenta claramente una geomorfología cambiante, involucrando la necesidad de respetar aquellas zonas inestables y/o bajas no aptas para la construcción, las que sí pueden transformarse en importantes y atractivas áreas verdes. Los humedales son un rasgo claramente distintivo de la comuna, los que requieren ser preservados y valorados de acuerdo a la alta importancia que presentan y por lo que son reconocidos internacionalmente. En este propósito la participación de los ciudadanos es fundamental, en cuyo proceso la educación juega un rol fundamental.

Es necesario incorporar criterios paisajísticos claros en la arborización de la comuna, privilegiando las especies nativas, aquellas que mejor identifican el paisaje local. Por otra parte, la incorporación armónica de los humedales urbanos a las áreas verdes construidas ayudaría a integrarlos evitando de este modo que se conviertan en basurales.



## Los Humedales Urbanos

Los humedales cubren un 5% del territorio de la provincia de Valdivia alcanzaría al 5%<sup>3</sup>. Los humedales del río Cruces y alrededores corresponden a humedales naturales de tipo continental, los cuales contienen humedales ribereños (humedales vinculados a ríos y arroyos) y palustres (que incluyen bañados, marismas, pantanos, ciénagas y vegas, entre otros). Estos ecosistemas son considerados a nivel mundial como uno de los más valiosos, debido a los beneficios y funciones que representan<sup>4</sup>. De todos los humedales, el más importante en cuanto a superficie sería el santuario de la naturaleza Carlos Andwanter en el río Cruces, declarado sitio RAMSAR en 1981. Existe una diversidad de humedales dispersos en la comuna que ocupan la misma o mayor superficie que el Santuario. Dentro de la ciudad de Valdivia existen alrededor de 9 humedales constituidos y delimitados, los cuales presentan una mayor diversidad florística que el humedal del santuario, contando con un total de 137 especies de plantas, versus 80 especies de este último. En ciertos humedales urbanos existen bosquetes de vegetación nativa, que representan un muy buen refugio para ciertas especies, como también una barrera al depósito de escombros o basuras. Además genera condiciones ambientales para que se desarrollen otras especies de aves.

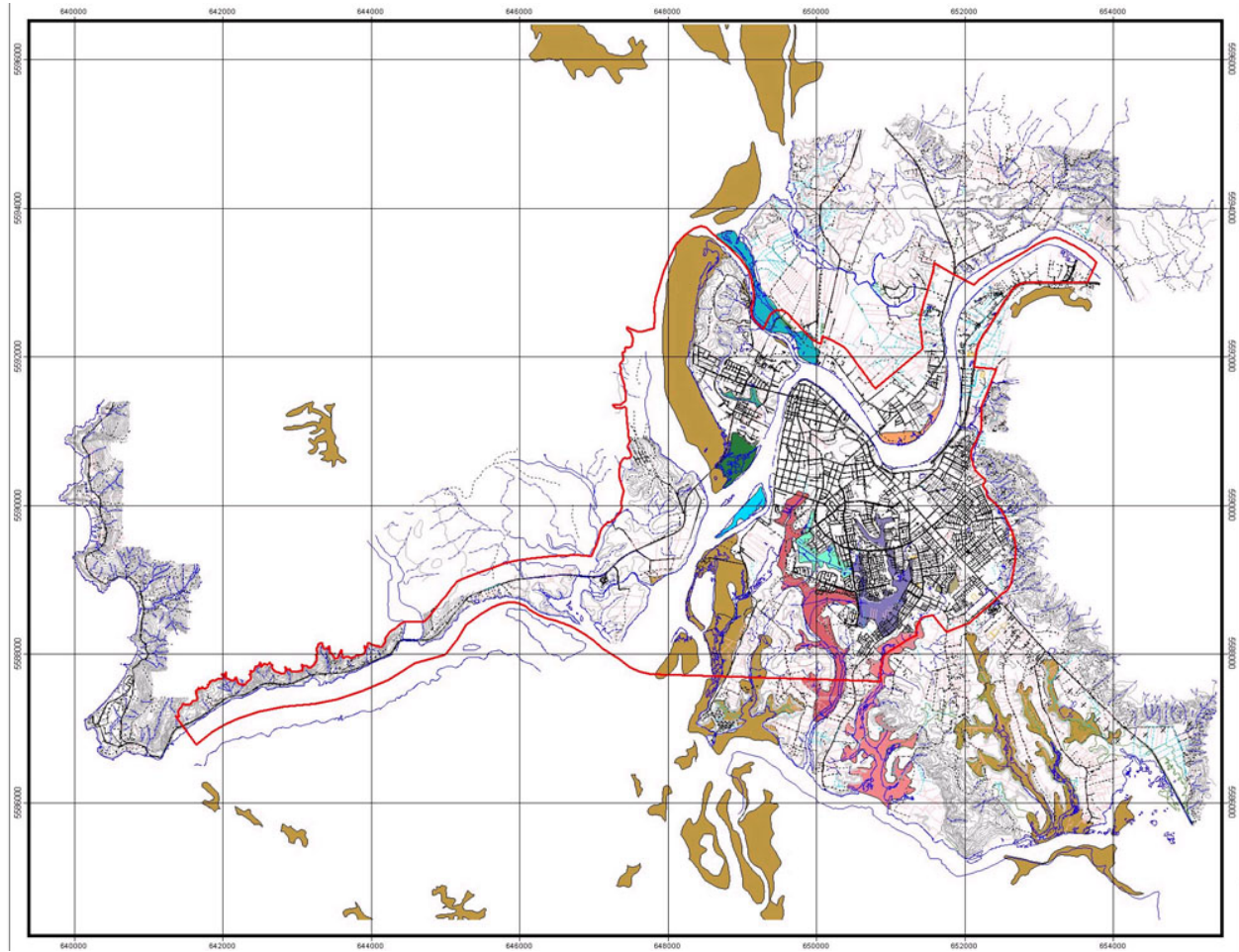
No se puede considerar estos humedales urbanos como unidades aisladas, sino como un sistema ecológico metapoblacional, interconectado entre sí, considerando la movilidad de muchas especies que los habitan. Un humedal puede en un momento estar muy poblado con aves y, meses después, estar vacío, respondiendo a la disponibilidad ambiental de recursos. De esta forma las poblaciones van migrando entre estos cuerpos de agua durante el año. Es por eso que no se puede menospreciar un humedal por su extensión. La conservación de estos humedales es de vital importancia, lo cual se fundamenta en las funciones que cumplen estos, dentro de las cuales destacan:



- Control de inundaciones y anegamientos
- Control de la erosión
- Retención de sedimentos y nutrientes
- Estabilización o regulación climática
- Mantención de la biodiversidad
- Recreación y turismo

---

<sup>3</sup> Estos se describen como extensiones de pantano de interior o costeros, aguas de régimen natural o artificial, estancadas o corrientes, permanentes o temporales, dulces o saladas, incluyendo extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no sobrepase los seis metros. Se puede agregar aquellas zonas ribereñas o costeras adyacentes, así como islas o extensiones de agua marina de una profundidad superior a los seis metros.

<sup>4</sup> Esta importancia ha llevado a la formación de comisiones a nivel internacional, tales como RAMSAR y la participación de diversas organizaciones no gubernamentales como la UICN (Unión mundial para la naturaleza), Wetlands International, la WWF (fondo mundial de la vida silvestre) y el IWRB (Buró internacional para el estudio de las aves acuáticas).



-  HUMEDAL SECTOR ANGACHILLA
-  HUMEDAL SECTOR EL BOSQUE-ANGACHILLA
-  HUMEDAL SECTOR ERRAZURIZ
-  HUMEDAL SECTOR ISLA TEJA
-  HUMEDAL SECTOR ISLOTE HAVERBECK
-  HUMEDAL SECTOR KRAMER
-  HUMEDAL SECTOR LAS ANIMAS
-  HUMEDAL SECTOR LAS MARIAS-RIO CAU CAU
-  HUMEDAL SECTOR MIRAFLORES
-  HUMEDAL SECTOR RIO CRUCES
-  HUMEDALES IDENTIFICADOS POR ESTUDIO SERNAGEOMIN



### Bosque Valdiviano

Componente ecológico esencial y distintivo dentro de la comuna de Valdivia, corresponde a una selva húmeda de composición muy variada, cuya biodiversidad y productividad es alta, correspondiendo al tipo forestal más complejo ecológicamente y más rico en organismos vivos. La composición florística del bosque valdiviano es muy variable, dependiendo de características climáticas y topográficas, de la latitud y la altitud. Es así que se reconocen 14 tipos forestales dentro del bosque. También existe una alta diversidad en anfibios, aves, mamíferos e invertebrados que dependen de este ecosistema.

Entre los impactos generados por la sustitución de este bosque debido a las plantaciones forestales están la pérdida local de la biodiversidad, la alteración en el ciclo de nutrientes y la aceleración de los procesos de erosión y empobrecimiento de los suelos.

Todavía es posible encontrar parches de bosque nativo que son los que pueden albergar una mayor biodiversidad y aseguran una renovación y retención de los nutrientes. Es por eso que se debiera priorizar la conservación de todos aquellos bosquetes o parches de vegetación nativa, procurando la conexión de estos y por ende el intercambio biológico entre ellos. Otro concepto importante a considerar son los corredores biológicos, para asegurar el flujo genético de poblaciones vecinas de diversas especies. Estos corredores son utilizados por las especies para sus migraciones locales, asegurando la conservación de un pool genético diverso. De ahí la importancia de mantener sectores de vegetación nativa interconectando los principales parches de bosque nativo.



Bosque protegido de Curiñanco



Parque Oncol, presenta vegetación del tipo selva valdiviana

### Riesgo Geológico

Desde el punto de vista geológico, en la Comuna de Valdivia el deterioro del medio ambiente está relacionado con la contaminación de los acuíferos y el manejo físico y modificación del terreno superficial para la construcción vial y urbana. La contaminación de los acuíferos se produce por: la actividad industrial que producen durante su proceso residuos orgánicos, químicos inorgánicos y organoquímicos, la mala ubicación, tratamiento y manejo de vertederos de sólidos y líquidos, la actividad agrícola y forestal que utilizan pesticidas y fertilizantes que son altamente contaminantes y fácilmente transportados por las aguas superficiales filtrantes. Los acuíferos más sensibles a estos tipos de contaminación son los de extremadamente alta a alta vulnerabilidad.

El manejo y modificación del suelo para construcción vial y urbana inciden directamente en las remociones en masa y en la erosión del suelo. Las principales causas son las excavaciones y la deforestación. Las excavaciones en las laderas para nivelar el terreno propician condiciones adecuadas para la generación de remociones en masa.

La deforestación deja rocas y sedimentos sin protección, lo que tiene como consecuencia la erosión del terreno, principalmente de los materiales clásticos inconsolidados, los que son arrastrados y depositados en otros lugares de cota inferior, llegando a formar barreras que hacen las veces de represas o cubren lugares de uso urbano.



## 4 Políticas y Estrategias Territoriales

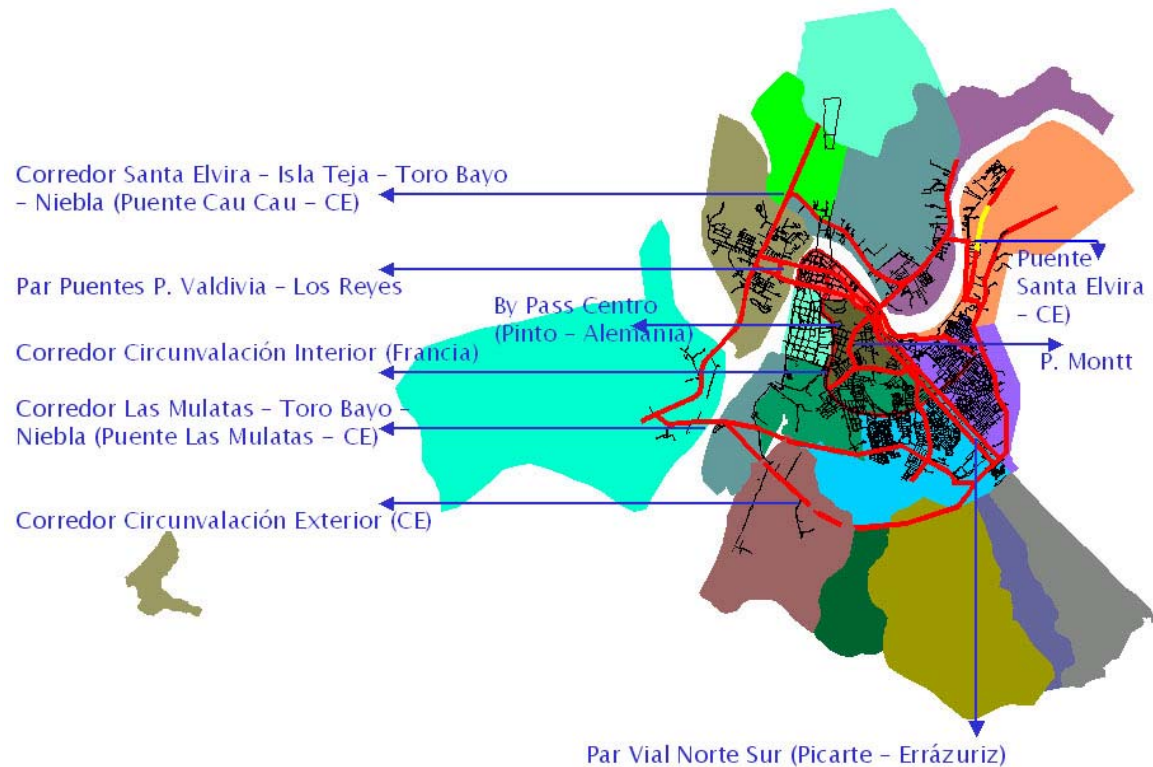
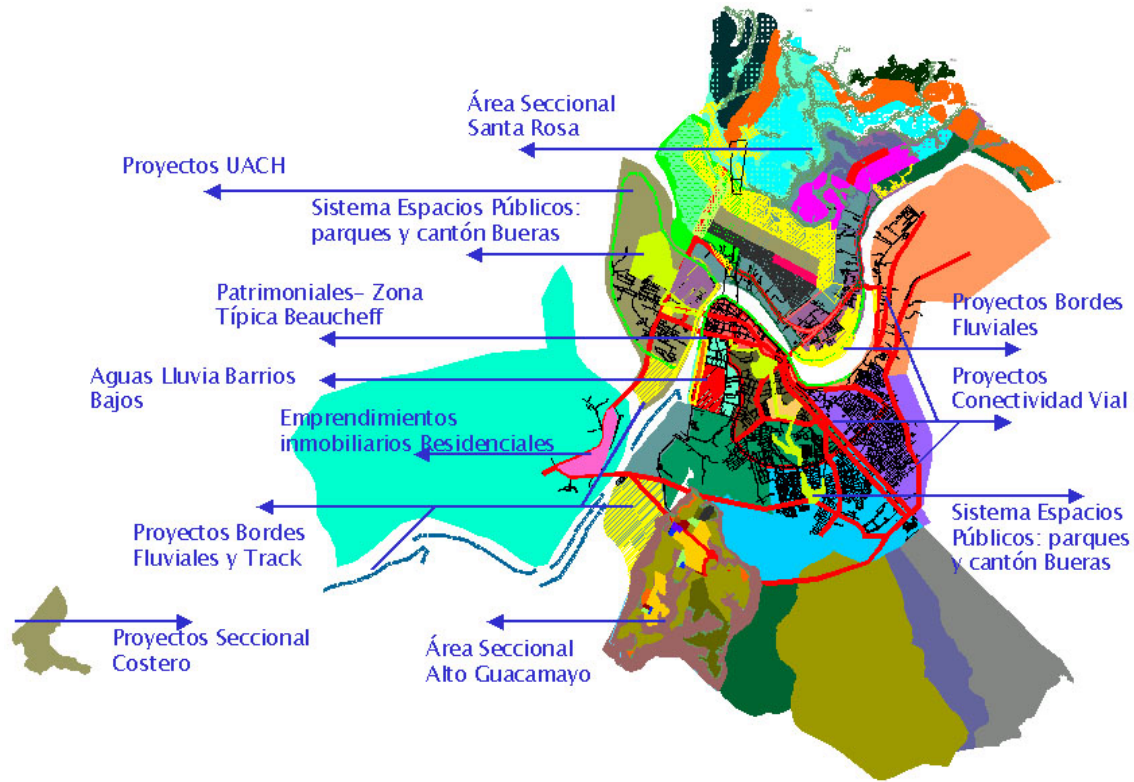
El Gráfico siguiente hace una síntesis de los diversos componentes de política y estrategias vinculadas al desarrollo territorial en distintos niveles de decisión.



En general los distintos instrumentos muestran una clara coherencia entre sus objetivos. Los planteamientos apuntan básicamente a la integración del territorio, en que Valdivia aparece como uno de los centros jerárquicos del sistema de centros regionales, instalado en el paso de diversos corredores como un conmutador hacia Corral como puerto estratégico y como enlace y distribución hacia la costa como eje de desarrollo turístico. Se expresa en los diversos instrumentos la vocación turística de la región y de la comuna de Valdivia en particular, vinculada al patrimonio costero y ecológico ambiental.

Junto con la configuración de la comuna en su vocación turística, Valdivia cumple un rol de centro de servicios en la región y en la provincia, lo que se expresa a través de las características de sus equipamientos urbanos con particulares fortalezas en el sector de educación, servicios al turismo y logística de transporte marítimo fluvial. Adicionalmente incorpora fortalezas productivas posibles de potenciar a través de la consolidación de sus áreas industriales tradicionales y la definición de nuevas áreas de integración productiva (clusters).

Las siguientes Figuras sintetizan los proyectos de desarrollo urbano previstos para Valdivia sobre los que se convocan las distintas plataformas institucionales. La segunda Figura especifica aquellos proyectos de infraestructura vial.





## 5 Las Problemáticas propias del PRCV

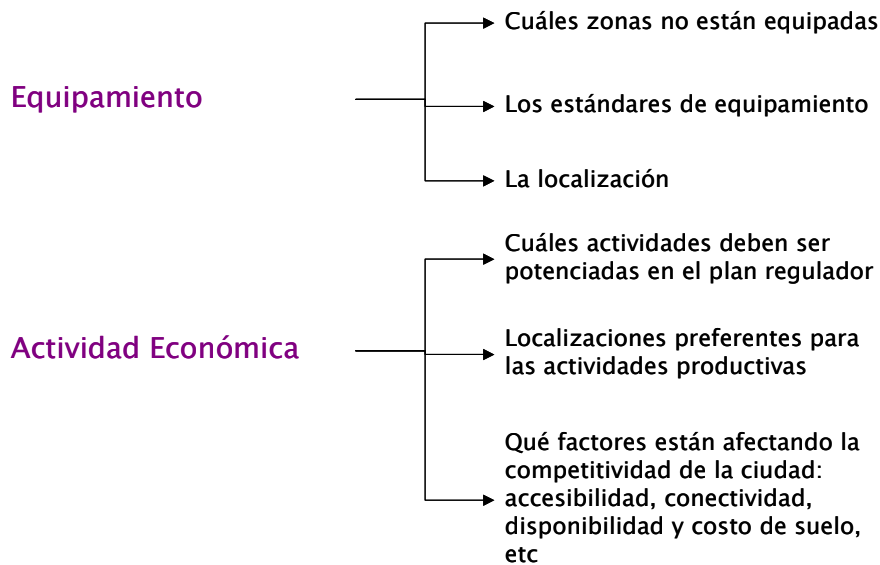
Las modificaciones al PRC vigente se han orientado a las siguientes materias:

- ⊗ *Refuncionalización de la ciudad desde el punto de vista de la conectividad intra e interurbana*, considerando tanto la conectividad funcional (intervenciones localizadas) como aquella de orden estratégico (intervenciones vinculadas a actividades de logística del transporte, tanto turístico como productivo).
- ⊗ *Recuperación y renovación urbana*, considerando i) el aprovechamiento de terrenos subutilizados de interior comunal y de borde fluvial, ii) la reparación y/o mejoramiento de inmuebles, iii) la recuperación histórico cultural (patrimonio construido), iv) la recuperación del patrimonio ambiental (con centro en los humedales urbanos) y v) la provisión de áreas verdes y áreas de uso público en base a un sistema comunal de espacios públicos organizado, con intervenciones tanto para la producción de áreas verdes como de espacios peatonales y ciclovías.
- ⊗ *Nuevas áreas de expansión urbana*, abordando: i) la necesidad de dar cobertura a nuevas áreas de desarrollo residencial social, ii) la dinámica existente de movilidad residencial desde las áreas centrales hacia una nueva periferia (Guacamayo, proyectos residenciales en Isla Teja, Toro Bayo, Santa Rosa), que se ha reflejado en el proceso de despoblamiento de áreas centrales manifiesta en los censos de población, y iii) la importancia de generar subcentros de equipamiento complementarios a esta nueva dinámica de expansión.
- ⊗ *Una Estrategia de Localización y Desarrollo Industrial*, mediante el rescate y expansión de las áreas tradicionales, específicamente en terrenos ASENAV y EFE – INVIA y de otra parte considerando las actividades derivadas de los astilleros, puerto seco y otras empresas con las que se pueden producir eventuales clusters tecnológicos.
- ⊗ *Una Estrategia para el Desarrollo Turístico*, en base a la configuración fluvial de la comuna, al patrimonio ambiental y construido y a la dinámica costera.
- ⊗ *El rescate del patrimonio ambiental*, mediante la discriminación y diferenciación de las distintas zonas de valor ecológico: humedales, parques naturales, áreas de fragilidad, etc..

Las numerosas modificaciones que han afectado este instrumento hacen necesario establecer una plataforma que factibilice la coherencia territorial y esté vinculada a una imagen clara de ciudad, considerando sin duda que una importante superficie debe ser objeto de escalas de restricción según sus características de fragilidad ambiental. Claramente la imagen urbana no es única y estará constituida por las imágenes y vocaciones más poderosas en relación a las áreas, actividades y dinámicas más importantes y fundamentales.

De esta forma, las problemáticas necesarias de abordar se plantean a modo de síntesis en los siguientes esquemas.





## 6 Las Vocaciones Territoriales

Los análisis han permitido validar una imagen urbana para la comuna de Valdivia. En principio, se rescata como imagen característica la configuración de la plataforma valdiviana en base a zonas diferenciadas, cuya estructura conectiva responde a una superposición entre la vialidad estructurante –en necesario proceso de consolidación– y los corredores fluviales. Estos últimos, junto con los ecosistemas conformados por los numerosos humedales, particularmente al interior de la estructura urbana, determinan sin duda esta estructura fragmentaria que se considera de alta identidad urbana. Adicionalmente, el sistema de humedales valdivianos forma parte del sistema de espacios públicos, áreas verdes y áreas frágiles de la ciudad.

Es importante enfatizar la necesidad de fomentar un sistema urbano capaz de fusionar los fragmentos y generar la necesaria osmosis urbana para conducir el desarrollo del área de planificación. De esta forma, las vocaciones permiten determinar un Modelo Urbano que identifique:

1. Áreas de crecimiento prioritario, debiendo determinarse:
  - ❑ la expansión sur de Valdivia y la configuración del límite urbano sur, por ejemplo en torno a una barrera natural como el Río Angachilla,
  - ❑ la expansión norte de Valdivia y la configuración del límite norte, hasta el Estero Santa Rosa o más allá,
  - ❑ la proyección del sector Toro Bayo, sus vinculaciones con los bordes fluviales de los ríos Valdivia y Cruces y la factibilidad de ocupación hacia el cerro mediante la determinación de una cota,
  - ❑ las características de desarrollo del corredor borde costero, desde Niebla hacia el norte, y la factibilidad de desarrollar otras localidades pobladas,



- la incorporación de localidades emergentes como Cutipay, Punucapa, u otras que puedan ser de interés para algunos corredores viales estratégicos
  - la posibilidad de renovación urbana y densificación en áreas centrales: especialización en servicios y recuperación para la vida social de la ciudad
2. Ejes estratégicos de desarrollo prioritario, determinando:
- la consolidación del corredor industrial Las Ánimas – Collico: puerto seco, cluster tecnológico,
  - las características diferenciadas de los ejes fluviales: desarrollo turístico, residencial recreativo, nuevo modo social de transporte y desarrollo de la logística productiva
  - los modos estratégicos de transporte (puertos secos, puertos y aeropuertos): Acceso norte, Las Mulatas, Las Marías
3. Sistemas de infraestructura conectiva prioritarios a consolidar, estableciendo la conectividad estructurante estratégica, terrestre y fluvial, y la conectividad estructurante funcional para la integración comunal:
- Eje San José – Valdivia – Corral
  - Eje Valdivia – Niebla y Costa hacia el norte
  - Eje Valdivia – Torobayo – Cutipay – Calfuco y costa norte
  - Eje Valdivia – Punucapa
  - Eje Valdivia – Norte de Santa Rosa y Acceso norte
  - Eje Valdivia – acceso Sur
  - Los sistemas de Circunvalación
4. Acciones de protección prioritarias
- Los humedales y el patrimonio ambiental
  - El patrimonio construido